



STUDIO TECNICO Geom. Pierluca Trucchia
P.zza Braccacini 2 – 62010 Montefano (MC)
tel/fax 0733/852905 – port. 349/7624416
cod.fisc. TRCPLC64S27F496P – p.Iva 01779110434
email p.trucchia@tin.it - PEC pierluca.trucchia1@geopec.it

**TRIBUNALE
DI
MACERATA**

Procedura esecutiva n. 78/2021



creditore procedente

debitore esecutato



CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO

Montefano, li 09 giugno 2022

C.T.U. Geom. Pierluca Trucchia



Geom Pierluca Trucchia

*Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 - Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata
REV Recognised European Valuer - Certificate Registrazion Number: REV-IT/ISIVI/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni - polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00*

TRIBUNALE DI MACERATA

Ill.mo Sig. GIUDICE dott. Jonata Tellarini

Oggetto: Espropriazione immobiliare – proc.esecutiva n° 78/2021

Promossa da:
contro:**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

Il sottoscritto geometra Pierluca TRUCCHIA, nato a Montefano il 27/11/1964 ed ivi residente in via Fonte Torciano 8/C;

- iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Macerata con il n° 844;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata;

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con nota del 27/04/2022, ha prestato e depositato il giuramento di rito in data 02/05/2022 ricevendo i seguenti quesiti:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

- 1) – *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);*
- 2) – *Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3) – *Rilevare eventuali difformità tra identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4) – *Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato sia conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio;*
- 5) – *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6) – *Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e, ove possibile, con quale spesa (indicativa);*
- 7) – *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8) – *Precisare se al debitore (a ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
- 9) – *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10) – *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Geom Pierluca Trucchia

Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 – Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata - REV Recognised European Valuer – Certificate Registration Number: REV-IT/IsIV/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni – polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00

11) – Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

12) – Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

13) – Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando (in caso affermativo) i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;

14) – Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

OPERAZIONI PERITALI.

In data 02/05/2022 sono state effettuate visure presso l'Ufficio del Territorio di Macerata per accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale con rilascio della visura e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima (allegati A e B) e si richiedeva con PEC del 04/05/2022 prot. 38210/2022 l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata (accesso regolarmente avvenuto in data 08/06/2022).

Successivamente, in data 30/05/2022 alle ore 9,00, previa comunicazione all'esecutato con raccomandata AR del 04/05/2022 e tramite PEC agli interessati, è stato eseguito il sopralluogo sull'immobile oggetto di stima in Macerata in Via Due Fonti 96, al fine di raccogliere tutti gli elementi per le opportune verifiche nonché per la relativa descrizione e valutazione, procedendo alla realizzazione di documentazione fotografica (allegato C).

BENI RISULTANTI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Sono oggetto di stima il seguente bene immobiliare così come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare:

“Piena proprietà degli immobili siti in Macerata, Via Due Fonti, descritti al Catasto Fabbricati di quel comune al foglio 65, particella 903, sub. 9 (categ.A/3) e sub. 18 (categ. C/6)”.

RISPOSTA AI QUESITI

1-Descrizione dei beni pignorati.

Trattasi di un appartamento al piano terzo di una palazzina condominiale sita in Comune di Macerata in Via Due Fonti 96 (coord.google 43.303456 – 13.437394) composto da ingresso-disimpegno, cucina con ripostiglio e balcone, soggiorno con due balconi, corridoio, due bagni e due camere nonché locale garage al piano seminterrato con ingresso al civico 94b composto da un unico vano.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 119,44 per la parte abitativa, di mq. 21,65 per i terrazzi e di mq. 37,43 per il garage (dati ricavati dal rilievo metrico riportato sulle planimetrie catastali come allegato D).

L'immobile è rifinito con pavimentazioni in grès ceramicato, infissi in legno con tapparelle in PVC, intonaci a cemento e tinteggiature a tempera, impianti presenti e funzionanti e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

2-Individuazione catastale degli immobili.

Attualmente, agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Macerata, l'immobile risulta

Geom Pierluca Trucchia

Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 – Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata - REV Recognised European Valuer – Certificate Registration Number: REV-IT/IsIV/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni – polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00

così iscritto:

Comune di Macerata, Catasto Fabbricati:

- foglio 65, particella 903, sub. 9, Via Due Fonti 96, piano 3, categ. A/3, classe 4, vani 5,5, RC € 411,87;
- foglio 65, particella 903, sub. 18, Via Due Fonti 94b, piano S1, categ. C/6, classe 6, mq.33, RC € 78,40.

Titolarietà:

Ultima provenienza:

Atto Pubblico di compravendita del 08/08/1977 a rogito notaio Olivo Borri di Corridonia trascritto a Macerata al n° 5694 in data 12/08/1977.

Si rilevano le seguenti difformità tra l'identificazione catastale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione e per l'esame dei registri immobiliari:

- successione in morte di denuncia registrata a Macerata il 04/10/2010 al n.1073 vol.990 (quota di $\frac{1}{4}$) per la quale non risulta presentata la relativa domanda di voltura catastale;
- morte di (quota di $\frac{3}{4}$) per la quale non è stata presentata la denuncia di successione con relativa domanda di cultura.

Inoltre si rileva la difformità della rappresentazione della planimetria catastale del locale garage (sub. 18) non rispondente allo stato attuale, oggetto di sanatoria edilizia come descritto nel punto 6 (come da allegato E).

4-Accertazione dell'intestazione dei beni.

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato non è conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio in quanto mancano le registrazioni di cui sopra.

5-Iscrizioni ipotecarie.

Le iscrizioni ipotecarie alla data odierna, è il seguente:

- Atto di pignoramento immobiliare (in forza di provvedimento dell'UNEP di Macerata del 04/05/2021 n.1182/2021) trascritto a Macerata in data 21/05/2021 al n. 7559 RG e n. 5889 RP a favore di

6-Rispondenza alla normativa urbanistica.

La pratica edilizia originaria di costruzione del fabbricato è stata distrutta nell'incendio avvenuto presso l'archivio comunale in data 11/08/2012 e pertanto non più consultabile. Rispetto a tale è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria in data 12/06/2001 n.prot. 26119/86/1500 per la modifica alla distribuzione interna dei ocali al piano interrato con variazione delle superfici utili dei garage.

Sulla base di quanto sopra esposto, si dichiarano la rispondenza alla normativa urbanistica.

7-Indicare se gli immobili siano liberi o occupati.

Da quanto ho potuto accertare sul posto, l'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato.

8 e 9-Diritti sugli immobili.

Geom Pierluca Trucchia

Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 – Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata - REV Recognised European Valuer – Certificate Registration Number: REV-IT/IsIV/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni – polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00

Come già sopra indicato, l'esecutato, Sig. è titolare della quota di piena proprietà indicata nelle precedenti descrizioni, in regime di separazione dei beni.

10 e 11-Esistente di formalità gravanti sui beni.

Ad eccezione dei diritti reali descritti al punto 2, non risultano allo scrivente, altre particolari formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

12 e 13-Stima degli immobili e divisibilità.

Ritenendo l'immobile indivisibile e dovendo stimare il più probabile valore di mercato, si ritiene di dover utilizzare il metodo per stima comparativa, accertando i prezzi di mercato della zona ed attribuendo gli stessi ai beni in oggetto, tenendo anche conto dei prezzi medi della zona (come da allegato F - relazione tecnica di stima).

La valutazione tiene conto dello stato attuale, della posizione e delle vie di accesso, di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci, tenendo conto del mercato attuale della zona.

Pertanto, per la scelta del valore, si sono presi in considerazione immobili comparabili, tenendo conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci di tali immobili ed il valore unitario adottato per le superfici commerciali è quello ritenuto congruo con riguardo ai dati correnti del mercato.

Pertanto, si procede alla determinazione dei seguenti valori:

LOTTO UNICO:

“Diritti di piena proprietà spettanti a sugli immobili siti in Macerata in Via Due Fonti 96 e 94/b, censiti e distinti all'Agenzia delle Entrate di Macerata – Sezione Urbana di detto comune al foglio 65 con la particella 903 sub. 9 (abitazione piano terzo) e sub. 18 (garage al piano sottostrada).

Superficie commerciale (vedi relazione tecnica di stima allegata F)

- sup.commerciale residenziale	mq. 124,90	x €/mq 1258,85	€ 157.230,37
- garage	mq. 18,70	x €/mq 1258,85	€ 23.540,50
		Sommano	€ 180.770,87

VALORE LOTTO UNICO € 180.000,00 (centoottantamilaeuro/00).

Considerando di aver adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

14-Predisposizione A.P.E.

Data l'impossibilità di accere ai dai del libretto e dell'ultima certificazione dell'impianto di riscaldamento, dati necessari, non è possibile redigere il calcolo dell'A.P.E.

Considerando di aver adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede.

Montefano, li 09 giugno 2022

Il C.T.U.
(Geom. Pierluca Trucchia – firmata digitalmente)

Geom Pierluca Trucchia

Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 – Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata - REV Recognised European Valuer – Certificate Registration Number: REV-IT/IsIV/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni – polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00